



COLEGIO DE VALUADORES DE GUANAJUATO A.C.
CONSEJO DIRECTIVO 2023 – 2024

RECIBIDO

Municipio de Guanajuato
Sindicatura y Regiduría



25 OCT. 2024

Nombre:

Ece

Mora:

14:47

Guanajuato, Gto., a 24 de octubre de 2024

Asunto: Valor fiscal de las construcciones no habitables.

Comisión de Hacienda Patrimonio, Cuenta Pública y

Desarrollo Institucional

PRESENTE:

Los que suscribimos Miembros del Colegio de Valuadores de Guanajuato A.C., con domicilio en Cerrada del Graseo no. 18 -A, Centro, Guanajuato, Gto, tel: 473 4591963, para oír notificaciones. En atención y seguimiento a las modificaciones a las reformas, reglamentos y leyes, solicitamos se tomé en cuenta para efectos de la Ley de Ingresos 2025 para el Municipio de Guanajuato lo siguiente:

Para efecto de hacer los cobros y clasificación de los inmuebles (construcciones con avance de obra o no habitables), y poder realizar los cobros adecuados pedimos se tome en cuenta las siguientes consideraciones:

Para definir los procedimientos y requisitos de la presente petición se entiende por:

Avalúo fiscal: Estudio técnico realizado por los Peritos valuadores inmobiliario externo registrados ante la Tesorería Municipal; que tiene por objeto determinar el valor catastral de los bienes inmuebles para su aplicación como base para el cálculo de los impuestos;

Construcción atípica: Las edificaciones con características distintas a la generalidad de las construcciones ubicadas en la misma zona

1.- Elementos de la construcción: las características propias de los materiales, espacios, servicios, estructuras y acabados que conforman una edificación no terminada o con avance de obra.

2.- Factor de depreciación: El número variable que demerita el valor de una construcción, rango de 0.35 a 1.00 para las construcciones con avance de obra o sin terminar.

3.- Solicitando para los valores unitarios de construcción ya existentes por m2 se aplique un demerito por m2 para los casos en que las construcciones muestran en proceso de construcción o no es habitable.

4.- La asignación del campo de clave y demérito a las clasificaciones ya existentes permitirá reflejar el correcto estudio del inmueble de acuerdo con el avance de construcción:

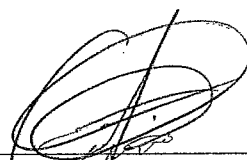
TIPO	CALIDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CLAVE	DEMÉRITO	VALOR/ M2
------	---------	------------------------	-------	----------	-----------

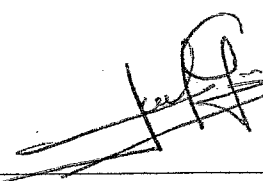
5.- Considerado como proceso constructivo las siguientes partidas:

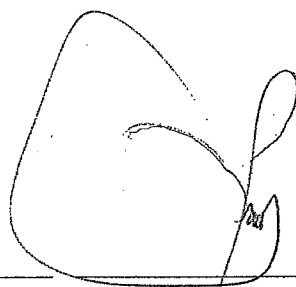
1. Cimentación	8. Acabados interiores
2. Estructura	9. Acabados exteriores
3. Albañilería	10. Instalación especial
4. Instalación hidráulica	11. Cancelería, carpintería, herrería, etc.
5. Instalación sanitaria	12. Mobiliario fijo
6. Instalación eléctrica	13. Equipo
7. Instalación de gas	14. Accesorias

Esto nos atrevemos a proponerlo debido a que la Dirección de Catastro no considera esta importante especificación, ni fue tomada en cuenta durante la presentación de la propuesta de Ley de Ingresos para el 2025, el día 26 de septiembre del presente año; ya que el demerito de las construcciones, clasificaciones y para los casos que aplique su respectivo avance de obra, edad y conservación sea para una correcta aplicación de la valuación fiscal.

ATENTAMENTE


 Ing. Cristian Iván Gámez García
 Presidente


 Arq. Manuel Valadez Castañeda
 Secretario


 Arq. María Elena Pérez Márquez
 Tesorero

Fuente: Reglamento de Peritos Fiscales del Municipio de Guanajuato, Gto, 1994
 Fuente: Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato 2019